

Erstbezug nach Sanierung - U3 Simmering - Perfekter Grundriss



Objektnummer: 7485/319

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simmeringer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.136,58 €
Kaltmiete	1.354,54 €
Betriebskosten:	217,96 €
USt.:	135,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

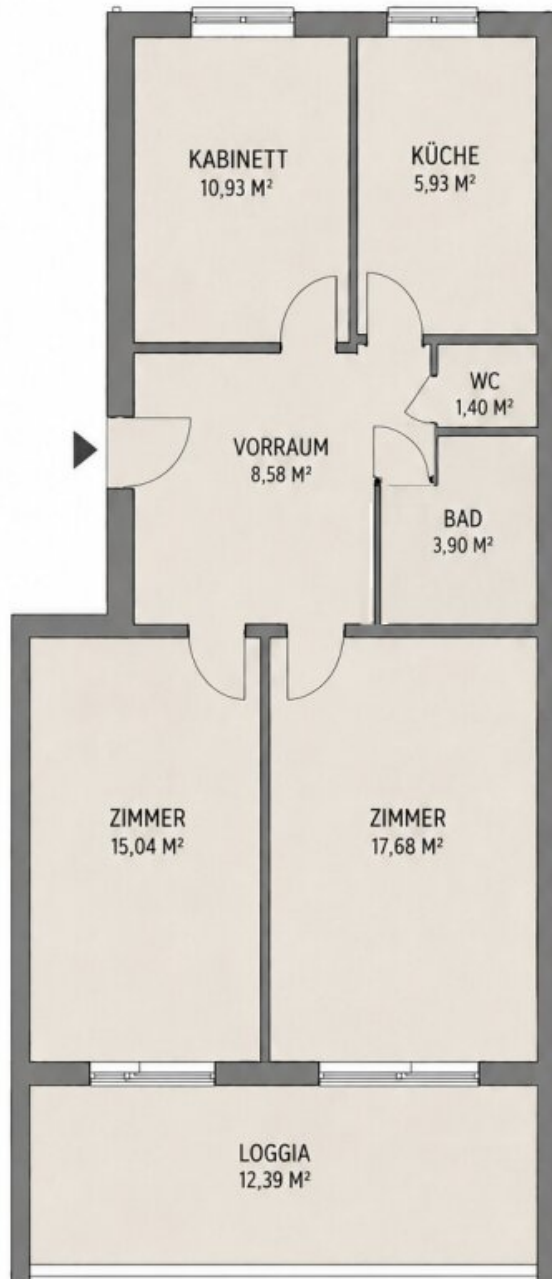
Arthur Real GmbH



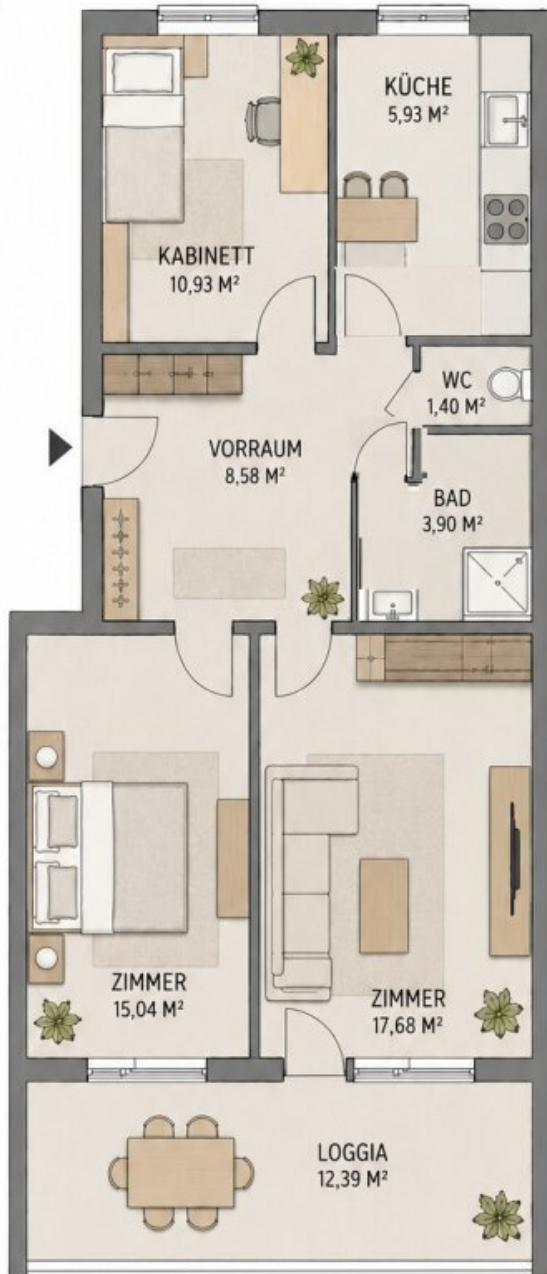




Grundriss (aufgeräumt)



**Gestagter Grundriss
inkl. Einrichtungsvorschlag**



Objektbeschreibung

Da sag noch mal einer "den perfekten Grundriss gibt es nicht"...voila - Willkommen auf der Simmeringer Hauptstraße direkt bei der U3 Station Simmering.

Zur Vermietung gelangt diese sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung (plus Küche) mit 64 m² und 12 m² Loggia in bester Lage in Simmering.

Die Wohnung wird aktuell oberflächlich saniert. Das Sanierungspaket enthält folgende Arbeiten:

- Neue Elektrik mit E-Befund
- Neue Malerei (weiß)
- Neue dreifach-verglaste Fenster und Terrassentür im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche

Highlights der Wohnung

Man betritt diese Wohnung im 3.Liftstock durch ein geräumiges Vorzimmer.

So sind alle Räume zentral begehbar:

- Vorzimmer
- Bad mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- Toilette
- Küche
- Hofseitiges Kabinett

- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die sonnige Südwest-Loggia

Im Haus stehen eine Waschküche und ein Kellerabteil zur Verfügung.

Parken

Der Abgang zur WIPARK Garage befindet sich praktischerweise genau gegenüber des Hauses (Dauerparker und Kurzparker willkommen).

Infrastruktur & Umfeld

- U3 Simmering, S-Bahn Station Simmering, Straßenbahn 11, 71, D
- Vielfältige Einkaufs- und Dienstleistungsangebote entlang der Simmeringer Hauptstraße
- Zentrum Simmering als wichtiges Einkaufszentrum des Bezirks mit über 50 Geschäften und Gastronomiebetrieben
- Gute Anbindung an das Stadtzentrum und den Flughafen Wien
- Gewachsene Wohnlage mit umfassender Alltagsinfrastruktur und medizinischer Versorgung im Bezirk Simmering

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap